jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2005/3/31 2004/05/0014

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.2005

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

BauO NÖ 1883 §26;
BauO NÖ 1969 §100;
BauO NÖ 1976 §100;
BauO NÖ 1996 §35 Abs2 Z3;
BauRallg;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. S. Giendl, über die Beschwerde der Irene Schida in Wien, vertreten durch Dr. Friedrich Valzachi, Rechtsanwalt in 1090 Wien, Prechtlgasse 9, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 26. August 2003, GZ. RU1-V-97227/06, betreffend Bauauftrag (mitbeteiligte Parteien:

1.

Marktgemeinde Engelhartstetten, 2. Friedrich Heuschneider und

3.

Rosa Heuschneider, beide in Loimersdorf, vertreten durch Dr. Edgar Kollmann, Rechtsanwalt in 1160 Wien, Ottakringer Straße 57), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und den zweit- und drittmitbeteiligten Parteien insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei

sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien wird abgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 23 der Liegenschaft EZ. 77, KG Loimersdorf. Dieses Grundstück ist im bestehenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde Engelhartstetten als Grünland-Landwirtschaft gewidmet.

Die zweit- und drittmitbeteiligte Parteien haben als Eigentümer des anrainenden Grundstückes dem Bürgermeister der erstmitbeteiligten Marktgemeinde mit Eingabe vom 17. August 1994 zur Kenntnis gebracht, dass auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin ohne Konsens bauliche Maßnahmen durchgeführt worden seien, die zu Schäden an ihrem Gebäude geführt hätten.

Das im südwestlichen Teil des Grundstückes der Beschwerdeführerin errichtete, rd. 13,50 m lange und rd. 3,40 m breite Gebäude, welches vermutlich in den 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet wurde, bestand nach der Aktenlage bis 1984 aus einer kleinen Waschküche und einem rd. 10,00 m2 großen Wohnraum, im Übrigen aber überwiegend aus einem Lager und Kleintierstallungen; das Gebäude wurde so bis 1954 genutzt. In den Jahren 1984 und 1985 wurden die Räume dieses Gebäude ohne wesentliche äußere Veränderung des Grundrisses umgebaut und einer anderen Nutzung zugeführt. Die Räume wurden umgewidmet in:

Abstellraum, WC, Dusche, Vorraum, Sauna sowie einen als "Abstellraum" bezeichneten über 15 m2 großen Wohnraum. Im Freien befindet sich eine Dusche mit Tauchbecken sowie ein Biotop.

Über Antrag der damaligen Nutzungsberechtigten erließ der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde bezüglich dieses Gebäudes einen mit 7. Juli 1997 datierten Feststellungsbescheid gemäß § 113 Abs. 2a und 2b NÖ Bauordnung 1976. Dieser Bescheid wurde jedoch von den zweit- und drittmitbeteiligten Parteien bekämpft. Nach Erschöpfung des Instanzenzuges war dieses Feststellungsverfahren Gegenstand des hg. Erkenntnisses vom 17. Mai 1999, Zl. 99/05/0086, auf welches hinsichtlich der Darstellung des Verwaltungsgeschehens zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird. Der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde hat schließlich diesen Feststellungsbescheid des Bürgermeisters mit Bescheid vom 14. März 2001 im Grunde des § 66 Abs. 4 AVG (ersatzlos) behoben.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 25. April 2001 wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 Niederösterreichische Bauordnung 1996 (in der Folge: BO) der baupolizeiliche Auftrag zum Abbruch des auf ihrem Grundstück bestehenden Nebengebäudes erteilt, weil das Bauwerk unzulässigerweise im Grünland errichtet worden sei.

In der dagegen erhobenen Berufung führte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus, das Gebäude sei Anfang der 50-iger Jahre von ihrem Vater errichtet worden. Zum damaligen Zeitpunkt habe für das Grundstück weder ein Flächenwidmungsplan bestanden noch habe es sonstige Bebauungsvorschriften gegeben. Der Bürgermeister habe damals mündlich der Bauführung zugestimmt. Es sei sohin nach der damaligen Rechtslage eine Baubewilligung erteilt worden und es liege somit ein konsensgemäßer Zustand vor.

Mit Bescheid vom 10. September 2001 gab der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde der Berufung der Beschwerdeführerin Folge und hob den erstinstanzlichen Bauauftrag mit der Begründung auf, dass das Gebäude bereits vor 40 oder 50 Jahren errichtet worden sei. Es könne daher von einem alten Bestand ausgegangen werden, der die Vermutung der Rechtmäßigkeit für sich habe. Der Umstand, dass aus den Akten der Baubehörde ein Hinweis auf die Erteilung der Baubewilligung nicht entnommen werden könne, beweise nicht, dass der Bau ohne Bewilligung erricht worden sei. Die Vermutung der Rechtmäßigkeit für einen "alten Bestand" könne nur durch den Gegenbeweis entkräftet werden, dass die erforderliche Bewilligung nicht erteilt worden sei.

Der dagegen erhobenen Vorstellung der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien wurde mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 20. Dezember 2001 Folge gegeben, der Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Baubehörden zurückverwiesen. Die Aufsichtsbehörde legte dem Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde eine mangelhafte Begründung zur Last. Es sei nicht nachvollziehbar, auf Grund welcher Sachverhaltsannahmen die Berufungsbehörde zur Vermutung der Rechtmäßigkeit des gegenständlichen Gebäudes gelangen habe können.

Mit Bescheid vom 17. Juni 2002 gab der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde der Berufung der Beschwerdeführerin neuerlich Folge und hob den erstinstanzlichen Bauauftrag im Grunde des § 66 Abs. 4 AVG auf. In der Begründung dieses Bescheides wurde ausgeführt, es könne nicht mehr nachvollzogen werden, ob von der Baubehörde für alle Bauwerke schriftliche Baubewilligungen erteilt worden seien. Bei Durchsicht der Archive sei keine Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes in der bestehenden Form (Kleintierstall mit Wohnraum) aufgefunden werden. Dies beweise jedoch nicht, dass das Gebäude ohne Baubewilligung errichtet worden sei. Es werde vielmehr davon ausgegangen, dass am 24. Juni 1969 auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück ein Lokalaugenschein stattgefunden habe und an diesem Tag die Bewilligung zur Errichtung einer Senkgrube und einer Grenzmauer erteilt worden sei. Die Beschwerdeführerin habe in ihrer schriftlichen Stellungnahme vom 21. Jänner 1995 auch erklärt, dass das Gebäude bereits Anfang der 50-iger Jahre von ihrem Großvater errichtet worden sei und diesem als Wohnraum aber auch für die Haltung von Kleintieren gedient habe. Es habe bereits zum damaligen Zeitpunkt über eine eigene Wasserversorgung, einen Kamin und eine Senkgrube verfügt. Die in den Jahren 1984 und 1985 durchgeführten Adaptierungsarbeiten seien ohne wesentliche äußere Veränderungen des Gebäudes von den damaligen Nutzungsberechtigten durchgeführt worden. Das Gebäude sei konsensgemäß vor Erlassung des Flächenwidmungsplanes errichtet worden.

Mit Bescheid vom 5. November 2002 (im angefochtenen Bescheid offenbar irrtümlich als mit 20. Dezember 2001 datiert und mit falscher Zahl wiedergegeben) gab die Niederösterreichische Landesregierung der Vorstellung der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien wiederum Folge, hob den zitierten Berufungsbescheid auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeindebehörden zurück. Tragende Begründung dieses Bescheides war, dass sich weder mit der vorgefundenen Baubewilligung vom 24. Juni 1969 noch mit dem Hinweis auf das damalige Baubewilligungsverfahren für das verfahrensgegenständliche Gebäude etwas gewinnen lasse, weil die auf Grund dieser Bewilligung ausgeführten Bauvorhaben nicht Gegenstand des vorliegenden Bauauftragsverfahrens seien. Die Berufungsbehörde habe nicht berücksichtigt, dass die Beschwerdeführerin das Bestehen einer mündlichen Baubewilligung behauptet habe, nach der damals in Geltung gestandenen Bauordnung für Niederösterreich 1883 aber Baubewilligungen schriftlich hätten erteilt werden müssen. Ein bloß mündlich verkündeter Bescheid sei rechtsunwirksam. Von einer Rechtmäßigkeit der Errichtung des Gebäudes dürfe nicht schon dann ausgegangen werden, wenn ein Einschreiten der Baubehörde - aus welchen Gründen auch immer - nicht erfolgt sei. Die Abänderung eines Gebäudes setze eine Baubewilligung für das abzuändernde Gebäude voraus. Durch die Abänderungen und der damit verbundenen Aufgabe der Benützung für einen landwirtschaftlichen Zweck sei ein aliud geschaffen worden; eine bis dahin tatsächlich bestandene Baubewilligung hätte für das verfahrensgegenständliche Gebäude daher ihre Wirkung verloren.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 27. Mai 2003 wurde der Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 25. April 2001 Folge gegeben und der erstinstanzliche Bauauftrag neuerlich im Grunde des § 66 Abs. 4 AVG aufgehoben. In der Begründung dieses Bescheides führte die Berufungsbehörde aus, im Zuge der Zusammenlegung der Gemeinde Loimersdorf mit den Gemeinden Engelhartstetten, Stopfenreuth und Groißenbrunn im Jahre 1971 seien von der mitbeteiligten Marktgemeinde die Bauakten der Gemeinde Loimersdorf übernommen worden. Es könne nicht mehr nachvollzogen werden, ob von der Baubehörde der ehemaligen Gemeinde Loimersdorf für alle Bauwerke schriftliche Baubewilligungen erteilt worden seien; die Bauakten der Gemeinde Loimersdorf seien nicht vollständig erhalten. So habe eine Durchsicht dieser Akten ergeben, dass für mehrere Gebäude keine Baubewilligungen in den Bauakten auffindbar seien, wohl aber für das Gebäude der beiden Vorstellungswerber aus dem Jahre 1969. Der Umstand, dass aus den Akten ein Hinweis auf die Erteilung der Baubewilligung nicht entnommen werden könne, beweise somit nicht, dass ein Bauwerk ohne Baubewilligung errichtet worden sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Vorstellung der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien wiederum Folge gegeben, der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Baubehörden zurückverwiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, das verfahrensgegenständliche Nebengebäude sei bereits vor Jahrzehnten errichtet und in den Jahren 1984 und 1985 abgeändert worden. Die Bauakten der mitbeteiligten Marktgemeinde enthielten offensichtlich keine diesbezügliche Baubewilligung, obwohl sowohl für die Errichtung als auch die Abänderung des Gebäudes eine schriftliche Baubewilligung erforderlich gewesen wäre und auch nach der bestehenden Rechtslage eine solche notwendig sei

(Hinweis auf § 16 Abs. 1 Bauordnung für Niederösterreich 1996 bzw. § 92 Abs. 1 Z. 4 NÖ Bauordnung 1976 und § 14 Z. 1 und Z. 4 BO). Die nachträgliche Baubewilligung könne im Hinblick auf § 19 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 nicht erteilt werden. Zutreffend gehe die Berufungsbehörde davon aus, dass die in den Bauakten fehlende schriftliche Baubewilligung noch nicht beweise, dass das verfahrensgegenständliche Nebengebäude auch ohne Baubewilligung errichtet worden und daher konsenslos sei. Die Vermutung des rechtmäßigen Bestandes eines Gebäudes könne aber nur dann angenommen werden, wenn der Zeitpunkt seiner Errichtung offensichtlich so weit zurückliege, dass auch bei einem ordnungsgemäß geführten Archiv die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr bestehe. Ein Unterbleiben einer Beanstandung durch die baubehördlichen Organe könne der ausdrücklichen Erteilung einer Baubewilligung jedoch grundsätzlich nicht gleichgehalten werden. Eine Baubewilligung könne weder durch eine Art konkludentes Verhalten der Bauaufsichtsorgane begründet noch ersessen werden. Die vom Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde aufgefundene Baubewilligung vom 24. Juni 1969, mit welcher auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin eine Senkgrube und eine Grenzmauer baubehördlich bewilligt worden seien, könne daher über eine Baubewilligung des derzeit bestehenden Gebäudes nichts aussagen, weshalb sich aus dieser Bewilligung die Rechtmäßigkeit des bestehenden Gebäudes nicht ableiten lasse. Dieses sei damals weder Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens gewesen noch sei es mit diesem Bescheid bewilligt worden. Zur Feststellung des vermuteten Konsenses bedürfe es im Übrigen der Mitwirkung der Betroffenen. Die Beschwerdeführerin habe im Verwaltungsverfahren lediglich das Vorliegen einer mündlichen Baubewilligung behauptet. Schon im Hinblick auf diese Behauptung sei davon auszugehen, dass keine schriftliche Baubewilligung vorliege. Mündliche Zusagen von Funktionären vermögen die Baubewilligung nicht zu ersetzen. Ein bloß mündlich verkündeter Bescheid sei rechtsunwirksam, wenn das Gesetz die Erlassung eines schriftlichen Bescheides vorsehe. Aus diesen Gründen seien die Ausführungen der Berufungsbehörde im Hinblick auf die konsensgemäße Errichtung des Gebäudes in den 50- iger Jahren verfehlt. Die Abänderungen an diesem Gebäude in den Jahren 1984 und 1985 seien ebenfalls konsenslos durchgeführt worden. Zum einen sei der Zeitraum für die Annahme eines vermuteten Konsenses für diese Abänderungen zu kurz, zum anderen stehe fest, dass ab dem Jahre der Gemeindezusammenlegung (das war 1971) im gegenständlichen Ortsbereich Bauverhandlungen durchgeführt und schriftliche Baubewilligungen erteilt worden seien. Es bedürfe die Abänderung des Gebäudes einer Baubewilligung, zumal ein konsensloses Gebäude nur als gesamtes Gebäude - nicht jedoch einzelne vom Ganzen untrennbare Teile - Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens sein könnten. Durch die Abänderungen und die damit verbundene Aufgabe der Benützung des Gebäudes zu einem landwirtschaftlichen Zweck sei ein "aliud" geschaffen worden, weshalb eine allenfalls bis dahin tatsächlich bestanden habende Baubewilligung jedenfalls ihre rechtliche Wirkung verloren hätte. Es stehe sohin fest, dass das bestehende Gebäude keine Baubewilligung besitze und auch keine Vermutung der Rechtmäßigkeit für dieses Gebäude bestehe. Schließlich sei darauf hinzuweisen, dass ein Feststellungsbescheid gemäß § 113 Abs. 2a und 2b NÖ Bauordnung 1976 nur dann erlassen werden konnte und durfte, wenn konsenslose Bauvorhaben vorlagen. Ein konsensgemäßes Gebäude hätte keines Feststellungsbescheides bedurft. Auch durch die Erlassung des Feststellungsbescheides sei dokumentiert, dass das derzeit bestehende Gebäude konsenslos sei.

Die Behandlung der dagegen erhobene Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 3. Dezember 2003, B 1385/03-3, abgelehnt und diese Beschwerde gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG an den Verwaltungsgerichtshof abgetreten.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof macht die Beschwerdeführerin Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die zweit- und drittmitbeteiligten Parteien erstatteten ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der im Beschwerdefall maßgebliche Bauauftrag des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 25. April 2001 betrifft das auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin mit der Widmung Grünland-Landwirtschaft errichtete Gebäude, welches in den Jahren 1984 und 1985 derart umgebaut wurde, dass es nunmehr keinen landwirtschaftlichen Zwecken mehr dient.

Die Beschwerdeführerin trägt in ihrer gemäß § 34 Abs. 2 VwGG ergänzten Beschwerde vor, dass auf Grund der unstrittigen Ermittlungsergebnisse von einem konsensgemäßen Zustand des Anfang der 50-iger Jahre errichteten Gebäudes auszugehen sei. Die belangte Behörde hätte zumindest von der Erlassung eines mündlichen Baubewilligungsbescheides ausgehen müssen.

Diesem Vorbringen hat schon die belangte Behörde zutreffend entgegen gehalten, dass eine Baubewilligung sowohl nach der Bauordnung für Niederösterreich vom 17. Jänner 1883, LGBl. Nr. 36, wie auch nach der Niederösterreichischen Bauordnung 1969 (wiederverlautbart als Niederösterreichische Bauordnung 1976) schriftlich zu ergehen hatte und behauptete "mündliche Baubewilligungen" demnach rechtsunwirksam sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, Zl. 2002/05/1465). Ebenso vermag ein bloßes Wissen der Behörde den für einen bestimmten Verwendungszweck erforderlichen Konsens nicht zu ersetzen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Oktober 1993, Zl. 93/06/0196). Ob die Rechtsvermutung für die Konsensgemäßheit des in den 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichteten Gebäudes spricht, ist - wie die belangte Behörde richtig erkannt hat - im Beschwerdefall ebenfalls nicht von entscheidender Bedeutung, weil später durch Umbaumaßnahmen eine widmungswidrige Änderung des Verwendungszweckes dieses Gebäudes vorgenommen wurde. Die Beschwerdeführerin behauptet auch vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht, dass für diese Änderungen aus den Jahren 1984/1985 eine Bewilligung vorliegt oder die Vermutung des rechtmäßigen Bestandes für das so geschaffene Gebäude spricht. Die Beweisergebnisse des Verwaltungsverfahrens bieten hiefür auch keinen Anhaltspunkt.

Der Grundsatz, dass der lange Bestand eines Gebäudes für dessen Konsensmäßigkeit spricht, gilt zwar auch dann, wenn eine Baubewilligung vorhanden ist, der bestehende Zustand mit dieser aber nicht übereinstimmt. Ein Bau ist aber insofern vorschriftswidrig, als er später abgeändert wurde, ohne dass die bewilligungspflichtige Änderung baubehördlich genehmigt worden ist. Eine rechtswidrige Abänderung macht den Altbestand dann konsenslos, wenn dieser und der Neubestand in einem solchen Verhältnis stehen, dass eine Trennung unmöglich erscheint, d. h. von einer Trennbarkeit des tatsächlich oder - wegen des jahrzehntelangen Bestehens - präsumtiv konsentierten Altbestandes und des durch die unbefugte Bauführung hergestellten neuen Baues nicht gesprochen werden kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. Dezember 1975, VwSlg 8940/A). Dies ist hier der Fall.

Die in den Jahren 1984 und 1985 erfolgten Umbaumaßnahmen haben zu einer der bestehenden Widmung Grünland-Landwirtschaft widersprechenden wesentlichen Änderung des Verwendungszweckes des gesamten Gebäudes geführt. Die Baubehörden haben im Rahmen des Bauauftragsverfahrens das betreffende Bauwerk zu beurteilen, wie es sich im Zeitpunkt der Erlassung ihres Bescheides darstellt. In rechtlicher Hinsicht bedeutet dies für die Erlassung des hier zu beurteilenden Bauauftrages (hier: Beseitigungsauftrages) Folgendes:

Für die Erteilung eines Beseitigungsauftrages ist die im Zeitpunkt der Bescheiderlassung geltende Rechtslage maßgeblich; das ist im Beschwerdefall § 35 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996. Hinsichtlich der Beurteilung der Bewilligungspflicht der vom Bauauftrag betroffenen baulichen Anlage ist jedoch davon auszugehen, dass diese nicht nur im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrages, sondern auch im Zeitpunkt der Errichtung gegeben sein muss (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2004, Zl. 2001/05/0368, und die bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 6. Auflage, zu § 35 Abs. 2 Z. 3 BO referierte hg. Judikatur, S. 423 ff). Die Frage der Bewilligungsfähigkeit (also hier die Prüfung der Zulässigkeit im Sinne des § 35 Abs. 2 BO) ist nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des Bauauftrages zu beurteilen (Hinweis Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 6. Auflage, S. 424).

Die in den Jahren 1984 und 1985 vorgenommenen Umbauarbeiten am beschwerdegegenständlichen Gebäude waren gemäß § 92 Abs. 1 Z. 5 der damals geltenden NÖ Bauordnung 1976 baubewilligungspflichtig. Nach dieser Gesetzesstelle bedurfte einer Bewilligung der Baubehörde "die Änderung des Verwendungszweckes von Bauwerken oder deren Teilen, wenn dadurch die Stand- oder Brandsicherheit oder die sanitären Verhältnisse beeinträchtigt oder Festlegungen des Flächenwidmungsplanes oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten". Im Hinblick auf die vorgenommenen Umbaumaßnahmen, durch die die sanitären Verhältnisse geändert wurden und jedenfalls auch die Brandsicherheit berührt war, steht die Baubewilligungspflicht dieser Umbauten im Regime der NÖ Bauordnung 1976 zweifelsfrei fest und wird auch von der Beschwerdeführerin nicht angezweifelt.

Da die vorgenommenen Umbaumaßnahmen den Brandschutz und die hygienischen Verhältnisse berührt haben, ist auch von einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben im Sinne des § 14 Z. 4 BO ("die Abänderung von Bauwerken, wenn ... der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt ... werden könnten") auszugehen. Selbst

wenn diese Umbaumaßnahmen nur als anzeigepflichtige Vorhaben im Sinne des § 15 Abs. 1 BO bewertet werden, wäre für die Beschwerdeführerin nichts gewonnen. § 35 Abs. 2 Z. 3 BO, auf welchen sich der Beseitigungsauftrag der Baubehörde erster Instanz stützt, ist nämlich auch bei anzeigepflichtigen Bauwerken anzuwenden, wenn keine Anzeige vorliegt und das Bauwerk unzulässig im Sinne des § 15 Abs. 3 BO ist. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn das Vorhaben dem NÖ Raumordnungsgesetz 1976 widerspricht. § 19 Abs. 4 dieses Gesetzes hat folgenden Wortlaut:

"Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 1996 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen."

Das Grundstück der Beschwerdeführerin weist - wie schon erwähnt - die Widmung "Grünland - Landwirtschaft" im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 1a NÖ Raumordnungsgesetz 1976 auf. Die Beschwerdeführerin hat nie behauptet, dass das vom Bauauftrag betroffene Gebäude für den Betrieb einer Landwirtschaft erforderlich wäre.

Die belangte Behörde ging somit ohne Rechtsirrtum von einem konsenslosen Gebäude aus, dessen Errichtung auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan unzulässig ist.

Der Hinweis im angefochtenen Bescheid, der - nicht mehr existente - Feststellungsbescheid gemäß § 113 Abs. 2a und 2b NÖ Bauordnung 1976 deute darauf hin, dass das beschwerdegegenständliche Gebäude ohne Konsens errichtet worden sei, stellt keine tragende Begründung dar und vermag daher die Beschwerdeführerin in ihren Rechten nicht zu verletzen.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Im pauschalierten Schriftsatzaufwand ist die Umsatzsteuer bereits enthalten. Ein Zuspruch eines Streitgenossenzuschlages ist nicht vorgesehen. Dies war bei Festsetzung des Aufwandersatzes an die zweit- und drittmitbeteiligten Parteien zu berücksichtigen.

Wien, am 31. März 2005

Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4Baubewilligung BauRallg6Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2004050014.X00

Im RIS seit

09.05.2005

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at